



Satzung der Gemeinde Langen über eine Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18, 2. Änderung „Klein Tirol III“

Präambel

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 17.09.2024 sowie nochmals bestätigend in seiner Sitzung am 17.02.2025 auf Grund der §§ 14 und 16 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, und §§ 10 und 58 NKomVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Rat der Gemeinde Langen hat in seiner Sitzung am 19.03.2024 sowie nochmals durch bestätigende Neufassung in seiner Sitzung am 17.02.2025 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“ aufzustellen (Aufstellungsbeschluss). Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird diese Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“ und ist in der Karte, die als Anlage Teil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
 - b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts

Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, so wie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt mit dem Tag der Verkündung im Amtsblatt für den Landkreis Emsland in Kraft, und zwar in jedem Fall für die Zeit ab vorgenannter Verkündung, darüber hinaus auch rückwirkend ab dem 30.09.2024 (Bekanntmachung der am 17.09.2024 vom Rat der Gemeinde Langen beschlossenen Satzung im Amtsblatt des Landkreises Emsland Nr. 26/2024 vom 30.09.2024 unter dortiger Nr. 340). Sie tritt, soweit sie nicht gem. § 17 Abs. 1 und 2 BauGB verlängert wird, nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der ursprünglichen Bekanntmachung am 30.09.2024 gerechnet, außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“ rechtsverbindlich wird.

Langen, den 07.03.2025


Gemeinde Langen

Der Bürgermeister





Zur eingeschränkten Verwendung



E = 3239469

E = 32393749

N = 5823244

Maßstab 1:4000

0 40 80 120 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen - Katasteramt Lingen -
Jakob-Wolff-Platz 1
49808 Lingen (Ems)

Bereitgestellt durch:

Samtgemeinde Lengerich

Mittelstrasse 15
49838 Lengerich

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichtelgene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



Begründung zur Satzung über die Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 18 „Klein Tirol III“, 2. Änderung

1. Bereits seit längerer Zeit gibt es Probleme im Nebeneinander von gewerblicher Tätigkeit und Betriebsleiterwohnen in Gewerbegebieten. Diese Probleme tauchen dann auf, wenn es um die Erweiterung bestehender Betriebe oder die Neuansiedlung immissionsstärkerer Betriebe geht oder im Zusammenspiel zwischen gewerblicher Tätigkeit und dem Wohnen.

Derzeit ist in dem Plangebiet ein Gewerbegebiet festgesetzt. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In der früheren Begründung zum derzeit bereits geltenden Bebauungsplan Nr. 18 „Kleintirolo III“ 1. Änderung (Satzung v. Juni 2013) wurde zur Art der baulichen Nutzung in dem festgesetzten Gewerbegebiet lediglich allgemein auf diesen Umstand verwiesen. Es zeigt sich zwischenzeitlich, dass die mit der Festsetzung als Gewerbegebiet verfolgten städtebaulichen Ziele durch die Zulassung von Betriebswohnungen gestört und vereitelt werden können.

Die Industrie- und Handelskammer Osnabrück (IHK) weist in ihren Stellungnahmen zu Gewerbe- und Industriegebieten regelmäßig darauf hin, dass Betriebsleiterwohnen in den Bebauungsplänen ausgeschlossen werden soll, da dieses regelmäßig zu Immissionskonflikten (z.B. bei Erweiterungen und Betriebsänderungen, aber auch im laufenden Betrieb) zwischen den produzierenden Betrieben und angrenzenden Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnen) führt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“ der Gemeinde Langen besteht derzeit ein genehmigtes einzelnes Betriebsleiterwohnhaus. Dieses Betriebsleiterwohnen wurde ursprünglich auf Basis des seinerzeit ausgeübten Gewerbes

bauordnungsrechtlich genehmigt. Heute wird das Gewerbe nicht mehr ausgeübt und geblieben ist lediglich das Wohnen. Eine einem bestimmten Gewerbebetrieb dienende Wohnung stellt dies tatsächlich nicht mehr dar.

In diesem Gewerbegebiet Klein Tirol III und im Übrigen auch im benachbarten Gewerbegebiet Klein Tirol II üben alle sonstigen Flächeneigentümer ihr Gewerbe aus, ohne das dort ein Betriebsleiterwohnen vorhanden ist bzw. genehmigt wurde. Alle Flächen des Gewerbegebietes sind bereits in privater Hand und werden gewerblich genutzt.

Der Konflikt zwischen dem Ruhebedürfnis der „wohnenden“ Menschen und der Ausübung von gewerblichen Tätigkeiten im Alltag verfestigt sich zunehmend. Die wohnenden Menschen beschwerten sich über Lärm, Staub, starke Benutzung der Gewerbestraßen durch Schwerlastverkehr. Kinder, die dort leben, sind besonderen Gefahren ausgesetzt. Die ansässigen Betriebe selber sind eingeschränkt in ihrer Entwicklung. Dies betrifft ebenfalls die Themen Lärm, Staub, Anlieferung, Entwicklung.

Um diesen Problemen entgegenzuwirken, schließt die Gemeinde Langen bereits seit mehreren Jahren das Betriebsleiterwohnen in Gewerbegebieten aus.

Das erste Bauleitplanverfahren bzgl. des Ausschlusses von Betriebsleiterwohnen in Gewerbegebieten war der Bebauungsplan Nr. 13 „Tannenkämpfe“, 1. Änderung (Rechtskraft: 15.02.2022).

Am 19.03.2024 hatte der Gemeinderat Langen sich mit dem Betriebsleiterwohnen in den Gewerbegebieten Klein Tirol III und Klein Tirol II befasst. Um vorsorglich diese Situation zu regeln, hat der Gemeinderat Langen am 19.03.2024 beschlossen, in dem Bebauungsplan Nr. 18 „Klein Tirol III“ und dem direkt benachbarten Bebauungsplan Nr. 14 „Klein Tirol II“ das Betriebsleiterwohnen auszuschließen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 „Klein Tirol III“ zeichnet sich eine weitere Verfestigung des Betriebsleiterwohnens ab. Dort ist, wie vorstehend ausgeführt, bereits ein Grundstück mit einem Betriebsleiterwohnhaus genehmigt und bebaut worden. Dieses Betriebsleiterwohnhaus hat Bestandsschutz.

Am 15.04.2024 wurde die Gemeinde Langen aufgefordert, ihre Stellungnahme nach § 36 BauGB abzugeben zu drei Bauanträgen, bei denen jeweils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“ ein Betriebsleiterwohnen beantragt wurde.

Zur Erhaltung der tatsächlichen Situation des Gewerbegebietes, ausgerichtet an den vor- und nachstehend dargelegten städtebaulichen Zielen, ist der Ausschluss des Betriebsleiterwohnens auch mit Blick auf die eigentliche Kernzweckbindung als Gewerbegebiet anzustreben.

2. Neben den Problemen zwischen gewerblich ausgeübtem Arbeiten und dem Wohnen in Gewerbegebieten liegen nachstehende Gründe für den Ausschluss des Betriebsleiterwohnens im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 18 „Klein Tirol III“ vor.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 18 „Klein Tirol III“ und Nr. 14 „Klein Tirol II“ liegen weit abseits bestehender Wohnnutzung, um den ansiedlungswilligen Betrieben einen möglichst uneingeschränkten Produktions- und Entwicklungsstandort bieten zu können. Der Abstand zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb dieses Gewerbebestandes im Außenbereich beträgt ca. 500 m. Mit den o.a. Änderungsverfahren der beiden Bebauungspläne zum Ausschluss des Betriebsleiterwohnens kommt die Gemeinde Langen ihrem Ziel, einen Standort für Betriebe mit stärkeren Immissionen einzurichten, nach. Die Basis hierfür wurde bereits mit der Ansiedlung des Futtermittelwerkes im Geltungsbereich des direkt benachbarten Bebauungsplanes Nr. 14 „Klein Tirol II“ geschaffen.

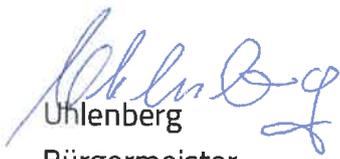
Der weitere Ausbau von Wohnnutzungen im Plangebiet würde dazu führen, dass der insbesondere wegen der nicht vorhandenen Einschränkungen ausgewiesene Gewerbebestandort wieder eingeschränkt würde, was insbesondere bei Betriebserweiterungen oder Aufstockungen in der Regel zu Problemen führt.

Das Gebiet zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“ und der Kreisstraße 325 ist potentiell Gewerbeentwicklungsgebiet. Bei einer weiteren Verfestigung des Betriebsleiterwohnens im Gewerbegebiet Klein Tirol III wird die Entwicklung dieses Gebietes erschwert und führt zu Einschränkungen.

Insgesamt sollen deshalb in den gewerblichen Bebauungsplänen Nr. 14 „Klein Tirol II“ und Nr. 18 „Klein Tirol III“ keine Verfestigungen des Betriebsleiterwohnens mehr zugelassen werden. Dieses wäre in der Gemeinde Langen dann immer noch möglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohn- und Gewerbepark Klein Tirol“.

3. Bei der Umsetzung von drei weiteren Betriebsleiterwohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Klein Tirol III“ sind die vorgenannten Beeinträchtigungen zu erwarten. Ein bisher überwiegend uneingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet würde mit Wohnnutzungen überfrachtet. Um dies zu verhindern, ist es deshalb erforderlich, den Bebauungsplan wie oben aufgeführt zu ändern und für die Planungsphase Planungssicherungselemente gem. § 14 ff BauGB zur Anwendung zu bringen.

Gemeinde Langen, den 07.03.2025


Uhlenberg
Bürgermeister

